

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

Республика Башкортостан
город Уфа

Две тысячи двадцатого года

Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный застройщик «Агидель-ИнвестСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Ишбулатова Филюса Хамитовича**, действующего на основании Устава с одной стороны и гражданин Российской Федерации _____, _____, _____, _____._____._____. года рождения, паспорт _____, _____, _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный жилой дом – Многоэтажный жилой дом (Литер 11) совстроенными предприятиями обслуживания населения на территории микрорайона Дема-6 в Демском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, строительство которого ведется на основании разрешения на строительство № 02-RU03308000-1101Ж-2018 от 26.06.2018г., разрешения на строительство 02-RU03308000-1261Ж-2020г. от 30.04.2020г. выданного отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа РБ, минимальное количество этажей – 11, максимальное количество этажей – 11, общая площадь многоквартирного жилого дома 27631 кв. м.; общая площадь всех жилых и нежилых помещений - 16190,38 кв.м; материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий: сборные железобетонные; класс энергоэффективности: С (повышенный); сейсмостойкость: 5.

Квартира – объект долевого строительства, то есть жилое помещение, входящее в состав Многоквартирного жилого дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Общая проектная площадь - под термином «Общая проектная площадь» в настоящем договоре понимается общая площадь жилого помещения указанная в проектно-сметной документации на строящийся Многоквартирный жилой дом и состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,3.

Общая проектная площадь и номер жилого помещения являются условными и подлежат уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта (технического описания) на многоквартирный жилой дом.

Общая фактическая площадь - под термином «Общая фактическая площадь» в настоящем договоре понимается общая площадь жилого помещения указанная в техническом паспорте (техническом описании) на многоквартирный жилой дом, изготовленном предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости по заказу Застройщика и в акте приема-передачи Объект долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в фактическую площадь нежилого помещения

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

2.1. При заключении договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2.2. Застройщик гарантирует, что квартира, указанная в пункте 3.2. не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

2.3. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, в частности:

- разрешением на строительство № 02-RU03308000-1101Ж-2018 от 26.06.2018г., разрешение на строительство 02-RU03308000-1261Ж-2020 от 30.04.2020г. выданного отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа РБ;

- договором аренды земельного участка № 220-20 от 21.04.2020 г. с кадастровым номером 02:55:000000:40458, площадью 9680 кв. м., сроком с 09.04.2020 г. до 09.04.2023 г., о чем имеется в Едином государственном реестре недвижимости запись о регистрации от 22.04.2020г. № 02:55:000000:40458-02/101/2020-1;

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и размещена в установленном порядке в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>;

- заключением о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным пунктами 1, 2 – 6, 8 части 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 26.05.2020 г. № 15-12/685 выданного Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре;

- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать предусмотренный п. 3.2 Договора Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в установленные договором сроки.

3.2. Объект долевого строительства - жилое помещение (Квартира) со строительным номером: ____ (____), расположенное на ____ этаже строящегося Многоквартирного жилого дома, согласно общему плану этажа (Приложение № 2 к настоящему Договору) и плану квартиры (Приложение № 3 к настоящему Договору), без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении № 1 к настоящему Договору, имеет следующие характеристики:

Общая проектная площадь квартиры	кв.м.
Количество жилых комнат квартиры	
Жилая комната № 1	кв.м.
Жилая комната № 2	кв.м.
Кухня	кв.м.
Санузел	кв.м.
Лоджия (с коэффициентом 0,5)	кв.м.

3.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и в случае дополнительных соглашений к настоящему договору Участник долевого строительства и Застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации самостоятельно.

3.4. После оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома причитающаяся Участнику долевого строительства Квартира, указанная в п. 3.2 настоящего договора, передается Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок до 30 августа 2022 года с указанием характеристик, указанных в техническом формуляре, изготовленном предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости.

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав

наследства Участника долевого строительства.

3.7. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

3.8. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

4.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.2. Цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определяется как сумма денежных средств, необходимая на возмещение затрат Застройщика произведенных на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, и рассчитывается из принимаемой Сторонами оценки одного квадратного метра общей проектной площади равной _____ (_____) рублей умноженной на общую проектную площадь квартиры указанной в п. 3.2. настоящего договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены договора с использованием специального эскроу счета в целях, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8 800 707 00 70 доб. 60992851 .

Депонент: ФИО Участника

Бенефициар: Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный застройщик «Агидель-ИнвестСтрой»

4.3.2. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.3.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.4.3.8. настоящего Договора.

4.3.4. Срок условного депонирования денежных средств: 30.12.2022 г.

4.3.5. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

4.3.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.3.5 настоящего Договора, (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) на расчетный счет Застройщика: ООО Специализированный застройщик "Агидель-Инвест Строй" по следующим реквизитам:

Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк
Р/сч 40702810806000043989
Кор/сч 30101810300000000601,
БИК 048073601,
ОГРН 1030204618652,
КПП 027801001

4.3.7. Задолженность по целевому кредиту, предоставленному ПАО Сбербанк погашается Бенефициаром согласно Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 31185 от 06.07.2020 г.

4.3.8. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.9. В связи с возникновением условий, предусмотренных пунктами 4.3.6. настоящего Договора, остаток неоплаченных денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется оплатить в срок не более 30 (тридцати) дней по следующим реквизитам:

Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк
Р/сч 40702810806000043989
Кор/сч 30101810300000000601,
БИК 048073601,
ОГРН 1030204618652,
КПП 027801001

4.4. Общий размер долевого вклада, вносимого Участником долевого строительства согласно п. 4.1. настоящего договора является окончательным и не подлежит одностороннему пересмотру, за исключением оснований, предусмотренных п. 4.5. и п. 4.6. настоящего договора.

4.5. В случае если общая фактическая площадь Квартиры превысит общую проектную площадь Квартиры на 1,0 кв. м. и более, Участник долевого строительства во всех случаях обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью квартиры и общей проектной площадью Квартиры, исходя из установленной договором фиксированной стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан произвести доплату стоимости квартиры в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения им уведомления Застройщика.

В случае превышения общей фактической площади Квартиры над общей

проектной площадью, указанной в договоре менее чем на 1,0 кв. м., доплата Участником долевого строительства Застройщику не производится.

4.6. В случае если общая проектная площадь Квартиры превысит общую фактическую площадь Квартиры на 1,0 кв. м. и более, Застройщик во всех случаях обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств, исходя из установленной договором фиксированной стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.2. настоящего Договора.

Возврат производится по заявлению Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления.

В случае если общая проектная площадь Квартиры превысит общую фактическую площадь Квартиры менее чем на 1,0 кв. м., возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства не производится.

4.7. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. 6.2.3. настоящего договора.

4.8. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. 6.2.3. настоящего договора.

4.9. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в Приложении № 1 к настоящему Договору.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет - 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Надлежащим предъявлением требований установленных пунктами 5.2., 5.5., настоящего договора является направление почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо вручение лично под расписку.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

6.1. Застройщик в рамках настоящего договора обязан:

6.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома, включая объект долевого участия (Квартиру) в нем и выполнения своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Многоквартирного жилого дома в полном объеме и по благоустройству территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Многоквартирного жилого дома, включая объект долевого участия (Квартиру) в нем и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного жилого дома, включая объект долевого участия (Квартиру) в нем.

6.1.3. Передать Участнику долевого строительства объект долевого участия (Квартиру) не позднее срока, предусмотренного настоящим договором. Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

6.1.4. Не менее, чем за месяц до срока, установленного 3.4. настоящего договора, направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.2.2 настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Досрочно исполнить обязательства, в том числе по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

6.2.2. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 7.1.2. настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.4. настоящего договора составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта после того, как застройщик получит сведения о том, что участник долевого строительства такой акт получил.

6.2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 6.2.4. настоящего договора, в случае наличия оснований предусмотренных пунктами 4.8. и 4.9. настоящего договора не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 6.1.4. настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения участником долевого строительства задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.2.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное

уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Участник долевого строительства обязан:

7.1.1. Произвести уплату цены в размере и порядке, установленном разделом 4 настоящего договора.

7.1.2. Получив сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.1.3. Проявить заботу о судьбе причитающейся ему по настоящему договору объекта долевого строительства и принять все меры для своевременного получения объекта долевого строительства и оформления права собственности на нее в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.4. До подписания акта приема-передачи не производить никаких перестроек в квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласия Застройщика и проектной организации.

7.1.5. В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам иных участников строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

7.1.6. После передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи строго следовать инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства. Участник долевого строительства несет ответственность за соблюдение инструкции по эксплуатации объекта и в случае нарушения установленных в ней требований, застройщик ответственности за причиненные ущерба такими действиями не несет.

7.1.7. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта. В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 7-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5 процентов от суммы указанной в п. 4.2. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

7.1.8. В случае выявления недостатков, Участник долевого строительства

направляет Застройщику письменное требование с указанием выявленных недостатков (дефектов).

7.1.9. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего), Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного жилого дома и объекта долевого строительства (квартиры) в нем.

7.2.2. После получения объекта строительства (квартиры) по акту приема-передачи (в том числе одностороннего) производить в квартире строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери. Перепланировка квартиры и переоборудование инженерных систем квартиры могут быть произведены Участником долевого строительства в установленном жилищным законодательством порядке после государственной регистрации права собственности на квартиру.

7.2.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта о передаче Квартиры. При этом Участник долевого строительства самостоятельно несет затраты по оформлению права собственности (оплачивает: необходимую государственную пошлину, оформление технического плана и кадастрового паспорта).

7.2.4. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Уступка прав требований (договор цессии) по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. СРОКИ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства.

8.3. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором, подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства.

8.4. Исполнение обязательств застройщика согласно п. 8.2. настоящего Договора не влечет за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 5.3.,

5.4. настоящего Договора, и гарантийных обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8.5. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор, как по соглашению Сторон, так и по инициативе одной стороны, при условии полного урегулирования взаимных обязательств.

8.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Настоящий договор может быть расторгнут Учеником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ФОРС – МАЖОР.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнение, пожар, землетрясение, эпидемия, военный конфликт, террористический акт, гражданские волнения, забастовка и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств, по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные ПАО Сбербанк в лице Башкирского отделения №8598 и в соответствии с условиями кредитования, права аренды по договору аренды земельного участка № 220-20 от 21.04.2020 г. с кадастровым номером 02:55:000000:40458, а также расположенный на данном земельном участке находящиеся в собственности Застройщика объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 02:55:000000:42897 находится в залоге у Башкирского отделения №8598 ПАО «Сбербанк» в соответствии с договором ипотеки № 33523 от 06.07.2020г., о чем имеется запись в Едином государственном реестре недвижимости № от . .2020 г..

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней извещать друг друга, путем направления сообщения по почте заказным письмом с почтовым уведомлением о вручении или вручения лично под расписку. Все риски, связанные с неполучением

или получением иным лицом, почтовой и иной корреспонденции, несет Сторона, не уведомившая другую сторону об изменении платежных, почтовых и других реквизитов в установленном договором порядке. Действия Стороны, совершенные по указанным в договоре реквизитам, при отсутствии надлежащего уведомления другой стороны об их изменении, считаются как надлежаще исполненные.

10.3. В рамках настоящего договора надлежащим уведомлением Сторон является направление почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо вручение лично под расписку.

10.4. Величина общей проектной площади объекта долевого строительства (квартиры), указанная в п. 3.2. настоящего договора, носит ориентировочный характер и подлежит уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта (технического описания) на многоквартирный жилой дом.

10.5. Не менее, чем за 14 (четырнадцать) дней до срока, установленного 3.4. настоящего договора, после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта (технического описания) на многоквартирный жилой дом, направляет участнику долевого строительства сообщение об осуществлении доплаты, в случае, предусмотренном п. 4.7. настоящего договора.

10.6. Наименования статей настоящего договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего договора. При толковании и применении условий настоящего договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.9. Настоящий договор составлен на 9 листах, включая Приложение №№ 1,2,3 в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:**ООО СЗ «Агидель-ИнвестСтрой»**

450022, Республика Башкортостан,

г. Уфа ул. Обская, д. 7, пом. 205

<http://www.aisrb.ru>;

Тел: (347) 224-25-40;

ИНН 0278093946

ОГРН 1030204618652

Генеральный директор

Ишбулатов Ф. Х.

Участник долевого строительства: